

• Если Вы хотите жить в чистых, теплых домах.
• Если Вы хотите ходить по освещенным улицам.
• Если хотите добиться своего права на достойную жизнь самостоятельно или коллективно,
то эта информация для Вас!



НАШ ДОМ



НАШИ ПРАВА

НАШИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ ПРАВА

• Безучастность ЖКХ

В начале 2006 года было проведено обследование ряда жилых домов, обслуживаемых ЖЭСами, в городах нашей республики. В ходе обследования выяснялись жилищно-коммунальные проблемы, которые волнуют граждан.

Типичными проблемами явились:
– безобразное состояние подъездов к домам и пешеходных дорожек, отсутствие стоянок для автотранспорта, детских и спортивных площадок;
– отсутствие освещения в подъездах, в подвальных помещениях, на технических этажах и при подходе к домам в ночное и вечернее время;
– жильцы домов сообщали, что более 15 лет в их подъездах не проводили текущего ремонта, а ремонта требует и ливневая канализация, и отмостка, и крыша, и стены, и подвалы, и т.д.;
– отсутствие сбалансированного распределения подачи тепла: в одних домах (а порой и подъездах одного дома) зимой открываются форточки, а в других при наглухо заклеенных окнах температура не всегда достигает 18° С;
– температура горячего водоснабжения не всегда соответствует даже минимально допустимой норме в 50° С;
– при устранении слесарями ЖЭУ аварии в одной квартире перекрывается водоснабжение всего дома;
– чистка и дезинфекция стволов мусоропроводов проводятся не регулярно, местами отсутствуют или требуют ремонта крышки загрузочных клапанов, отсутствуют резиновые прокладки мусоропроводов;
– большинство жителей задавало вопрос:

– «Куда уходят наши деньги, которые мы платим за техническое обслуживание и капитальный ремонт дома?»

Попробуем ответить на этот вопрос

Итак,

• Получают ли ЖЭУ 100% стоимости технического обслуживания дома?

Каждый квартиросъемщик имеет право знать порядок расходования денежных средств за пользование жилыми помещениями и их техническое обслуживание.

Прежде всего жильцы платят за техническое обслуживание. Оно включает в себя весь комплекс работ по содержанию дома от крыши до фундамента и придомовой территории. Министерство экономики периодически устанавливает норму себестоимости технического обслуживания (и, как Вы понимаете, не себе в убы-

ток). Следовательно, жилые дома и их оборудование должны содержаться в исправном и надлежащем состоянии в соответствии с правилами и нормами, утвержденными Министерством жилищно-коммунального хозяйства.

По этим «Правилам и нормам» пользователи жилыми помещениями **имеют право на то, чтобы**:

– окна и двери жилых зданий обладали воздухоизоляционными свойствами, обеспечивали **нормативные** теплоизоляционные показатели и надежную звукоизоляцию;

– окраска оконных переплетов и дверных полотен возобновлялась **не реже,** чем через **6 лет**;

– металлические элементы лестниц окрашивались **каждые 5-6 лет**;

– температура подогреваемой воды, подаваемая к кранам, должна быть **не менее +50° С**;

– температура воздуха в чердачном помещении была **не ниже +10° С**;

– температура на лестничных клетках поддерживалась на уровне **не ниже +12° С**;

– пылеуборка и дезинфекция чердачного помещения производилась **не реже 1-го раза в год,** а вентиляционных каналов **не реже 1-го раза в 3 года**;

– персонал ЖЭС **ежедневно** промывал внутри и снаружи переносные мусоросборники, **ежедневно** очищал от мусора и промывал мусоропроводные камеры, организовывал вывоз бытовых отходов при температуре до +14° С **не реже одного раза в три дня**, а при температуре выше + 14° С – **ежедневно**, производил текущий ремонт мусоропроводов один **раз в 5 лет**, капитальный **один раз в 10 лет**;

– на придомовой территории находились **хозяйственная площадка** для сушки белья, чистки одежды, ковров и т.д., **площадки для отдыха взрослых и детские** игровые, **спортивные** площадки с необходимым оборудованием, площадка **для выгула животных**, площадка **для мусорных контейнеров** (при отсутствии в доме мусоропровода);

– и многое **другое**.

Кроме того, глава 2 «Плата за техническое обслуживание» Инструкции о порядке оплаты населением жилищно-коммунальных услуг, утвержденной Постановлением МЖКХ от 24 мая 2004 года № 13 определяет:

– техническое обслуживание жилого дома осуществляет подрядная организация (в нашем случае это ЖЭС);

– техническое обслуживание жилого дома включает текущее содержание жилых домов и придомовых территорий (текущая эксплуатация и ремонт лестничных клеток, лестниц, крыш, технических этажей, подвалов и других вспомогательных помещений, придомовой территории), а также их **уборка** и **освещение**.

Содержание придомовой территории включает не только уборку мусора, снега на придомовой территории, но и ремонт покрытий проездов, проходов, уход за зелеными насаждениями и другое.

Периодичность уборки мест общего пользования приведена в таблице.

NN пп	
1.	Влажное подметание лестничн площадок и маршей ниже трех этажей
2.	Влажное подметание лестничн площадок выше 3-го этажа
3.	Влажное подметание мест пер загрузочными камерами мусоропроводов
4.	Влажное подметание мест установки бачков для пищевых отходов
5.	Мытье лестничных площадок маршей нижних трех этажей
6.	Мытье лестничных площадок маршей выше 3-го этажа
7.	Обметание пыли с потолков
8.	Влажная протирка стен, дверей плафонов
9.	Влажная протирка подоконник оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочн устройств, почтовых ящиков
10.	Мытье окон
11.	Очистка металлической решет приямка. Уборка площадки пер входом в подъезд

Может быть, жилищно-коммунальное хозяйство плохо финансируется и поэтому не может выполнить возложенные на него обязанности?

На этот вопрос дал ответ Председатель Комитета государственного контроля Анатолий Тозик, сказав: «ЖКХ – это отрасль, где бюджетные средства тратятся бессчетно и немере-

	Вид оборудования на лестничных клетках			
	Нет ни лифта, ни мусоро-провода	***Есть мусоро-провод***	***Есть лифт***	***Есть и лифт, и мусоро-провод***
ных к	Ежедневно			
ных	3 раза в неделю	2 раза в неделю	1 раз в неделю	2 раза в неделю
ед	Ежедневно			
х	Ежедневно			
и	2 раза в месяц			
и	2 раза в месяц	2 раза в месяц	1 раз в месяц	2 раза в месяц
	2 раза в год			
й и	2 раза в месяц			
ков, ых	1 раз в месяц			
	2 раза в год			
ки и ред	1 раз в неделю			

но, … раздуты штаты управленческого аппарата … и никакой логикой не объяснимая зарплата». <u>Среднемесячная</u> начисленная зарплата руководителя Минжилкомхоза в 2005 году (январь-сентябрь) составила 2.410.200 руб., а его заместителей – 2.500.600 руб. Заслуженно ли они получают заработную плату – решать Вам.

Да и бюджет страны в последние годы перевыполняется, а значит рассказы о том, что денег не хватает – провокация местных чиновников.

ЖЭС является и заказчиком, и исполнителем в одном лице. В его левый карман приходят деньги от жильцов (225 белорусских рублей за каждый **нормативный** квадратный метр Вашей жилплощади) и бюджетная дотация от государства (примерно столько же еще), которые он волен без всякого контроля перекладывать в свой правый карман как зарплату и премию. **Вот и выходит, что работники ЖЭУ получают деньги за услуги, которых не оказывали жильцам!** Они заинтересованы как в больших доходах, так и в больших расходах. А мы (жильцы) им потворствуем. Это как если бы мы, придя в магазин, дали денег продавцу, попросив у него килограмм колбасы, а он дал бы нам полбуханки вчерашнего хлеба. Возможна ли такая ситуация? В магазине – нет. Мы сначала выбираем товар, потом взвешиваем, и только потом по факту платим. А если купленный товар окажется некачественным, то нам вернут деньги. Однако, с ЖЭСом ситуация аналогичная. Необходимо помнить: услуги ЖЭС – такой же товар, только нам не дают его взвесить, понюхать и вернуть, если он нас не удовлетворяет. Поэтому, если в Вашем доме холодно, темно, сыро, поломаны двери, выбиты окна, разбиты внутри дворовые проезды и проходы, изношено оборудование и инженерные коммуникации, загажены подъезды, то значит, что жилищно-коммунальные службы игнорируют поручения Президента, а Ваши деньги, которые Вы платите на капитальный ремонт и техническое обслуживание, уходят на благоустройство других домов, спортивных сооружений для небольшого круга лиц. Вот и получается, что граждан, которые действительно пользуются всем комплексом жилищно-коммунальных услуг, к сожалению, немного.

Как добиться соблюдения своих прав?

Права не даются, а берутся. Если мы сами не отстаиваем свои права, то находится тот, кто этим пользуется.

В Постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 21 сентября 2001 года № 1399 указано, что эксплуатация и ремонт жилых помещений осуществляется с обязательным соблюдением единых правил и норм

эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Не подозревали мы и о том, что Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 27 декабря 2002 года № 1820 предписывало МЖКХ **завершить обеспечение** многоквартирных жилых домов (80 и более квартир) приборами группового учета расхода воды и тепловой энергии до 1 ноября 2003 года, а многоквартирных жилых домов (более 20 квартир) до 1 ноября 2005 года. Однако в некоторых домах приборы группового учета тепла были установлены за счет личных средств жильцов, в других – за счет бюджета, а в некоторых не установлены до настоящего времени. Где справедливость?

В очередном Послании белорусскому народу и Национальному собранию Президент Беларуси А.Лукашенко заявил: «**Люди не должны страдать от произвола**, который чиновники пробуют оправдать мнимой целесообразностью и узковедомственными интересами. Люди жалуются на освещение улиц, качество питьевой воды. Много нареканий на состояние городских дворов. Некуда вывести ребенка погулять. А местные власти как будто **ничего не видят**. Руководители, которые ничего не сделали для улучшения условий жизни людей, будут немедленно освобождены от своих должностей. Организации, оказывающие услуги населению, **обязаны подчинить свою деятельность интересам и ежедневным потребностям людей**. Речь идет, в том числе, и о жилищно-коммунальных службах. Так давайте будем **работать в интересах народа**. Пора чиновникам **повернуться лицом к людям.** Депутат должен участвовать в контроле, особенно в том, что, касается негативных тенденций на местах».

Никто – ни ЖЭС, ни другие коммунальные организации, ни другая инстанция и чиновник не проявит инициативы в решении Вашей проблемы. Конечно, бывают исключения, но нужно быть готовым к тому, что чиновника придется **заставить** заняться Вашим вопросом.

Помните: чиновник не оказывает Вам любезность, он исполняет свои **прямые обязанности**, за которые получает зарплату. Вы имеете право требовать.

Кроме исполнительной власти, существует и власть законодательная. Депутаты всех уровней (кроме Совета Республики) избираются прямым голосованием – то есть являются уполномоченными **Вами** представлять Ваши интересы. Вы им отдали свой голос, то есть они Вам должны. Следует учитывать, что от одной территории избираются **несколько** депутатов в Советы **разного** уровня. Каждый из них в состоянии оказать определенную помощь.

Рекомендуем обращаться в письменной форме (заказное письмо с заказным уведомлением). **Забудьте об устных жалобах**. На Ваше письменное обращение Вам обязаны дать **письменный** ответ в установленный законом срок – от 10 суток в Книге замечаний и предложений, до 15 суток в простом письменном обращении. Доказать, что вы посылали это письмо можно только тогда, если у Вас на руках будет квитанция **о доставке** заказного письма непосредственно адресату.

Любое обращение подлежит **обязательной регистрации** и рассмотрению не позднее одного месяца со дня поступления, а не требующее дополнительного изучения и проверки – не позднее 15 дней. Для чиновника существует только то, что написано, подписано, датировано, зарегистрировано и помечено как «входящий» или «исходящий». Чиновник не может уважать того, кто жалуется устно. Устная просьба воспринимается чиновником как слабость, трусость, неуверенность в себе. В лучшем случае – как лень. Поэтому сразу же приучайтесь к письменному общению с чиновником. Это сэкономит Ваше и его время.

В некоторых случаях целесообразно обращаться в прокуратуру, суд, Комитет Государственного Контроля. Не надо бояться. Эти органы созданы для того, чтобы в рамках своей компетенции защищать Ваши права.

Если Вы считаете, что Ваши права нарушены, то помочь их отстоять позволяет и Закон Республики Беларусь «О защите прав потребителей». Он дает возможность восстановить нарушенное право и защитит Вас от неисполнения ЖЭС своих договорных обязательств. Не переплачивайте за услуги, не платите за невыполненную работу. Экономьте свои деньги.

ПОМНИТЕ! Закон начинает действовать после подачи письменного заявления. Отсутствие письменного обращения на руку нерадивому исполнителю.